



HJELMELAND KOMMUNE

Prosjektil Areal AS
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Att: v/Camilla Bø

Dykkar ref..	Vår ref.	Arkivkode:	Dato:
	20/81-3/20/1986	Gnr/bnr - 102/1, PlanNavn - Bøen bustadfelt- Årdal, K2 - L12, PlanType - 35	17.02.2020

REFERAT OPPSTARTSMØTE MOEN BUSTADFELT - R175 (JF B7 BØEN I KOMMUNEPLANEN)

Oppstartsmøte plan er ein første drøfting mellom tiltakshaver og kommunen som planmyndigheit for å avklare planrelaterte problemstillingar og rammer for planarbeidet tidleg i prosessen.

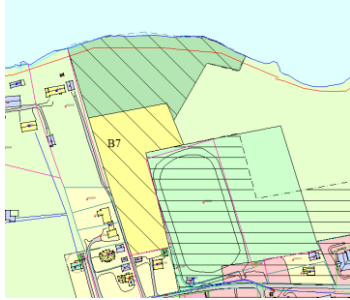
Konklusjonane frå møtet jf referatet er førebels og er ikkje tilråding om planvedtak. Ein tek atterhald om endringar i rammer, rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar ift planforslaget.

Ein føreset at planframstilling skjer etter gjeldande sosi-standard og at krav gitt i Smart-kommune ift dokumentasjon, innsending og planpresentasjon blir fulgt.

PlanID og plannamn	R175 – MOEN BUSTADFELT, ÅRDAL I møtet la tiltakshaverane fram forslag om å endre namnet frå Bøen (som det heiter i kplan) til MOEN , som er det lokale stadnamnet på området.
Gnr/bnr	102/1 Grunneigar Elisabeth Riskedal (ikkje til stades i møtet)
Tid/Stad møte	Kommunehuset, 6. februar2020
Møtedeltakarar -Utbyggjar/forslagsstillar -Regulant/konsulent -Kommunen -Referent	Sten Kåre og Anne Marie Bergman, Ytrevoll Eiendom AS (under stifting): sten@aluhak.no Camilla Bø, Prosjektil AS, camilla@prosjektil.no, Haldis K Nilsen, leiar Plan og forvaltning Oskar Ommundsen, leiar Bygg og Anlegg Knut Flaten, IVAR/Hjelmeland kommune Svanhild Hjorteland Gbada, rådgjevar arealplan (ref) Referat blir sendt ut som utgåande brev til møtedeltakarane el repr for desse

<p>Føremålet til planen</p> <p>Forslagsstillar gjer greie for ønskja tiltak – hovudtrekk</p> <p>Forventa utfordringar ev hindringar ift realisering</p>	<p>Camilla la fram foreløpig skisse av feltet: 9 mindre rekkehus ca 70 m², 6 einebustader i rekke ca 95 m², 5 frittliggjande einebustader: totalt 20 bueiningar. Tilkomsveg på 102/30, mellom fotballbanen 102/26 og bustadtomt 102/16, eventuelt inn på 26 eller 16. Leikeplass sentralt i feltet. Ei sone mot Riskedalsvatnet jf kplan blir regulert til friområde, badeplass med stiar ned, gapahuk. Ønskjer òg å regulere ca 20 båtplasser (robåtstørrelse) i form av flytane utriggar. Trinnvis utbygging.</p> <p>Ikkje kartlagd særskilde utfordringar ift realiseringa enda.</p> <p>Kommunen uttrykte seg generelt positiv til planen; viser til kplan som blir fulgt opp og generelle synspunkt som elles kjem fram av referatet. Ein avventar ev ytterlegare konkrete tilbakemeldingar ved varsel om oppstart.</p>
<p>Skisser som grunnlag for drøfting</p>	<p>Camilla la fram skisse i møtet; jf vedlegg til referatet</p>

Gjeldande plangrunnlag for området

<p>Kommuneplanen sin arealdel</p>	<p>Bøen bustadfelt B7: retningslinje: Krav om tett utnyttingsgrad av området. Det skal primært byggjast leiligheiter/rekkjehus. Krav om tilrettelegging for friområde</p>  <p>§ 11 Rekkefølgjekrav Årdal B7 Bøen: Krav om tilkopling til offentleg vann og avløp</p> <p>Kommunen viste òg til krav/føresegner jf kommuneplanens arealdel kap 1, generell del</p>
<p>Reguleringsplan Ev tilstøytande planar som blir berørt</p>	<p>R95 Reguleringsplan Årdal skule frå 1984 blir berørt av ny plan: - Delar av B7 er regulert til idrettsformål, blir nå endra til bustadformål og tilkomstveg. Betyr at delar av R95 blir oppheva og erstatta av ny plan.</p>
<p>Andre føringar - statlege, regionale og kommunale</p>	<p>Ikkje omtalt i møtet</p>
<p>Ev anna pågåande planarbeid</p> <p>Ev behov for endringar av andre planar</p>	<p>Ikkje som me kjenner til pr i dag.</p> <p>R95 jf punkt ovanfor</p>

Planavgrensing

<p>Skildring/kartskisse</p>	<p>Avgrensing omtrent slik vist i skisse, pluss ta med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vannareal for robåtanlegg i vatnet - Langs gjerde ned mot vatnet, sikre sti ned til vatn.
-----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Vurderer å ta med heile 102/16 - Ev ein del areal inn på regulert fotballbane, 102/26 - Inkludert frisiktareal Meleveg. <p>Kommunen opplyste at det generelt er betre å «varsle for mykje», og så heller snevre inn undervegs i prosessen</p>
Krav om sosi innlevering v/oppstartsvarsel	Avgrensing av planområdet leverast i standard sosi-format ved oppstartsvarsel.

Viktige utgreiingsbehov

Krav om KU og planprogram? I såfall på kva grunnlag ?	Ikkje krav om KU/planprogram, I tråd med kplan.
ROS-analyse Ev særskilde forventa utfordringar Beredskapsmessige omsyn	ROS-analyse må utarbeidast av fagkyndig etter standardkrav Faremoment som evt gå fram av sjekklister må vurderast nærare. Det blei ikkje nemnd særskilde utfordringar ift ROS, men alle tema må gjennomgåas og avklarast, herunder grunnforhold, flaum... Under marin grense: grei ut. Ikkje påpeika særskilde utfordringar i møtet.
Teknisk infrastruktur Veg Vatn Avløp	Vann og avløp går i Melevegen. God kapasitet. Fallforhold må utgreiast. Sjøvfall? Kjellere? Behov for pumpe? Overvann må skildrast ift nedbygging av vegareal td IVAR krev kommunal standard. Må ha to brannkummar; ein i starten og ein i enden av feltet. Knut sender over sosifiler på VA til Camilla. Gatebelysning er aktuelt. Lyse sin standard. Del av teknisk plan. Snuplass i enden av tilkomstvegen. Renovasjon ? Det må leggjast inn føresegn om rekkefølgekrav teknisk plan
Trafikkforhold	Må sikra gangareal/skuleveg i planen. Sjekk ut mulegheitene mot fotballbane. Er ikkje gangveg på Melevegen. Låg ÅDT. Melevegen stengd for gjennomkjøring. Kun for bebuarar.
Utbyggingsavtale	Kan vere relevant her. Kommunen set i så fall krav ti teknisk standard. Smart å sjå på ev avtale parallellt med reguleringsplanprosessen, kan i såfall varslast samtidig. Leif Johannessen er kommunen sin saksbehandlar på utbyggingsavtalar. Badeplassen og ev vidareføring av avtale kan òg vere relevant.

Klima/miljø/Naturmangfald	Så vidt ein veit er det ikkje kartlagd viktig naturverdiar. Strandson langs vatnet er i seg sjølv viktig naturkvalitet; sikrast med sti jf kommuneplanen og leggje inn forslag til skjøtsel av vegetasjon for både ivareta naturkvaliteten og leggje til rette for rekreasjon.
Landbruk/jordvern	Avklart i kommuneplanen. Ein del matjord blir berørt: skildre korleis denne ressursen blir ivareteke; brukast på austsida av planområdet til planering?
Kulturlandskap og kulturminne	Ingen registrerte innanfor planområdet. Eitt registert like aust for planområdet; status fjernet?
Born/unge, eldre, og menneske med nedsett funksjonsevne	Rekkefølgekrav kommuneplan jf leikeplass. Kommunen ønskjer ikkje overtaking av leikeplass.
Utnyttingsgrad	Framgår delvis av skisse, der ein i stor grad følgjer opp kommuneplanens føringar. Kommunen har ikkje merknader til fordelinga av ulike bustadtypar førebels
Støy	Slår sannsynlegvis ikkje ut her. ÅDT for låg
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane Byggeskikk Universell utforming	Har ikkje konkludert ift byggeskikk enda. Variert utsjånad på bygg i umiddelbar nærleik. Halvparten av bustadane er tenkt «alt-på-et-plan». Elles er terrenget tilnærma flatt: gunstig ift tilgjengelegheit.
Anna	

Kart

Planframstilling vil vere som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhald, utforming, format m.m sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål. Ved varsel om oppstart skal planavgrensing sendast inn i sosi.

Framdrift

Medverknadsprosess	Vanlig varsling Ser ikkje behov for folkemøte eller eigne infomøter.
Planlagt dato for oppstartsvarel	11a februar
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	Kun generell saksgang blei omtalt i møtet.
1.gongsbehandling AFU	Kommunen tek sikte på å følgja gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs 1.gongsbehandling innan 12 veker frå komplett planforslag er motteke

Offentleg ettersyn	Kanskje ıla sommaren ?
2.gongsbehandling AFU	--
Endeleg planvedtak i kommunestyret	--

Plangebyr

Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrreglement, og sendt til forslagsstillar. Faktura blir sendt ut etter innlevering av planforslag til 1.gongsbehandling.

Fakturamottakar: Ytrevoll Eigedom AS v/ Sten Kåre Bergman (AS under stifting)

Gebyrsats pr 2020: basisgebyr kr 69 300,- + kr 28,- pr nytt/planlagd m2 BYA

Varsel om oppstart

Digitalt kartgrunnlag/sosi og nabolister for utsending av nabovarsel jf matrikkellova §30 skal bestillast hjå ekstern leverandør, td Ambita AS.

Varsel om oppstart skal sendast til berørte partar/naboar og overordna myndigheiter, jf liste

Annonse skal sendast til Strandbuen og til kommunen.

Hjelmeland kommune kunngjer oppstartvarselet på www.hjelmeland.kommune.no

Annonsetekst skal avklarast med planrådgjevar før annonsering; ha fokus på at informasjon skal vere korrekt ift gjeldande kommuneplan.

Annonsa skal innehalde følgjande informasjon:

- planID og plannamn – gnr/bnr + stad og bygd - kartutsnitt
- formålet med planen og ev omfang
- kommuneplanformål + ev føringar
- frist for merknader min 6 veker
- forslagsstillers adresse for innsending av merknader, inkl. e-post-adresse
- navn på kontaktperson hos forslagsstillar og telefonnummer

Merk varslbrevet:

: «Varsel om planoppstart for PlanID.....Detaljreguleringsplan.....gnr/bnr namn.....»

Sosifil av planområdet skal sendast til Hjelmeland kommune ved varsel om oppstart.

Planavgrensinga blir lagt inn digital kart jf [SmartKommuneKartportal](#) og planprosessen kan følgjast der som digital plandialog.

VARSLINGSPARTAR

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	E-post
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER	fmropost@fylkesmannen.no
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	firmapost-vest@vegvesen.no
Rogaland Fylkeskommune	Kulturavdelingen	4001	STAVANGER	firmapost@rogfk.no
Rogaland Fylkeskommune	Regionalutviklingsavdelingen	4001	STAVANGER	firmapost@rogfk.no

NVE Region Sør	Postboks 2124	3103	TØNSBERG	rs@nve.no
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDA L	postmottak@mattilsynet.no
Lyse Elnett AS	Postboks 8124	4069	STAVANGER	firmapost@lyse.no

Andre aktuelle varslingsinstansar kan vere td lokale lag/foreningar eller interesseorganisasjonar

Dette avtalast direkte ift den enkelte plan. Ingenting avtalt i dette tilfellet.

Med helsing
Plan og forvaltning

Svanhild Hjorteland Gbada
rådgjevar arealplan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng ingen signatur

Kopi til:

Elisabeth Riskedal

Melevegen 142

4137

ÅRDAL I RYFYLKE